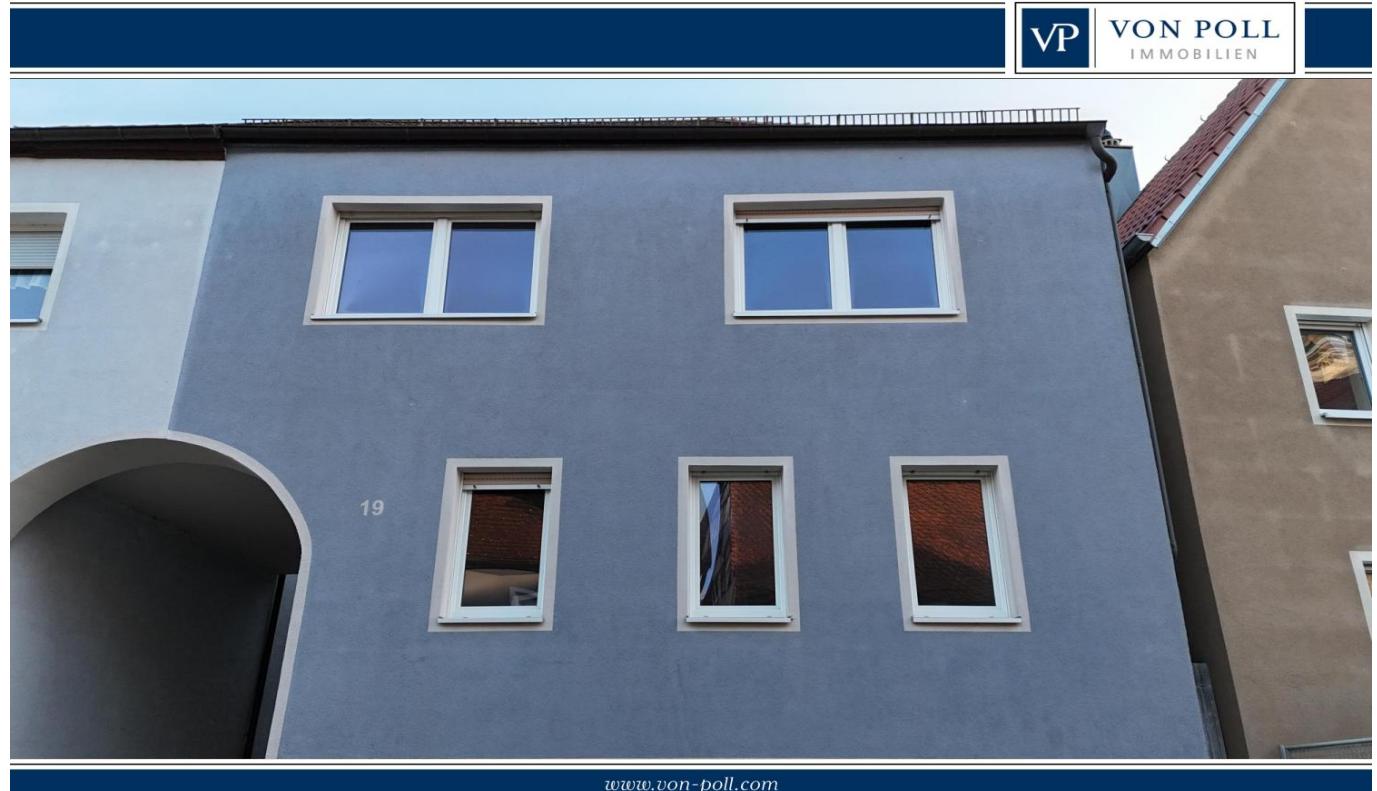


Gunzenhausen

Elegante casa a schiera con tanto spazio per la vita familiare condivisa

Codice oggetto: 25247018



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 268,9 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 268 m²

Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25247018	Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Superficie netta	ca. 268,9 m ²	Casa	Casa bifamiliare
Vani	8	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Bagni	2	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1960	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo energetico	278.67 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	17.02.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1960

Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

La proprietà



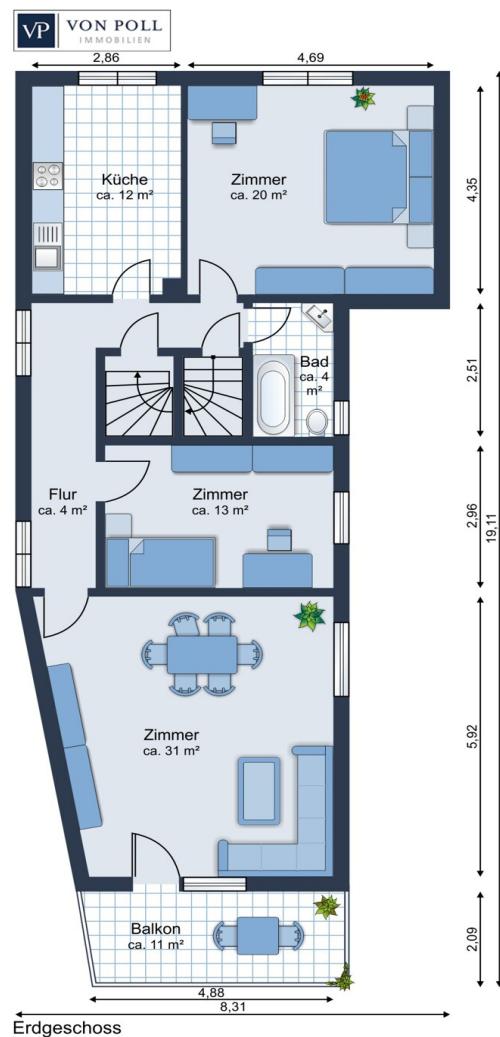
Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

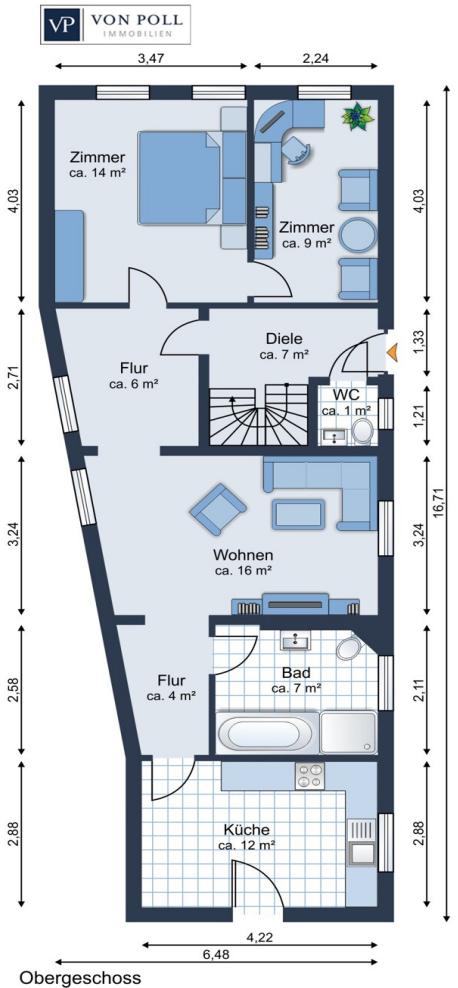
La proprietà



Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Una prima impressione

Questa casa bifamiliare, costruita nel 1960, offre ampio spazio per diversi stili di vita, con una generosa superficie abitabile di circa 268,9 m² e un terreno di circa 268 m². Situata in posizione centrale, la proprietà è stata ampiamente modernizzata nel 2017. Nel 2000 è stata effettuata una ristrutturazione di alta qualità, che ha incluso la sostituzione di tutte le finestre con moderne finestre in PVC con doppi vetri, che garantiscono un eccellente isolamento termico e un ambiente abitativo confortevole. A ciò si aggiunge un efficiente isolamento termico. La casa vanta una struttura ben tenuta e offre una varietà di utilizzi nelle sue otto stanze. Quattro ampie camere da letto sono ideali per le famiglie o possono essere utilizzate come uffici individuali o camere per gli ospiti. Due unità abitative separate offrono flessibilità, ad esempio per l'utilizzo come casa per due generazioni o per l'affitto di un'unità. I due bagni con luce naturale soddisfano gli standard attuali e garantiscono una vita quotidiana confortevole, anche per le famiglie più numerose. Il piano terra dispone di una luminosa zona giorno con accesso alla terrazza. Qui potrete trascorrere ore di relax all'aperto o lasciare che i bambini giochino in tutta sicurezza. Un balcone al piano superiore offre ulteriore spazio esterno, mentre la mansarda offre ulteriori possibilità di personalizzazione grazie al suo potenziale di ampliamento. La casa vanta caratteristiche tecniche moderne, garantendo un ambiente abitativo confortevole. L'impianto di riscaldamento centralizzato a gas, installato nel 2017, garantisce un riscaldamento efficiente e un approvvigionamento affidabile per entrambi gli appartamenti. L'impianto elettrico e idraulico sono stati completamente rinnovati negli ultimi anni. Una piccola cantina a volta completa la zona giorno e offre ulteriore spazio di stoccaggio. La proprietà include anche due posti auto assegnati, un vantaggio particolare in questa posizione centrale. La posizione centrale offre un ottimo accesso a tutti i servizi essenziali: negozi, scuole, strutture mediche e ristoranti sono tutti raggiungibili a piedi. Il quartiere è caratterizzato da una comunità consolidata e offre un'atmosfera piacevole, soprattutto per le famiglie. In breve, questa casa offre numerose caratteristiche interessanti: un'ottima posizione, una disposizione spaziosa, servizi moderni e opzioni di utilizzo flessibili. Vi invitiamo a sperimentare in prima persona le numerose altre qualità della casa durante una visita. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta e saremo lieti di accompagnarvi nel vostro percorso verso la vostra nuova casa.

Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Dettagli dei servizi

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Zentrale Innenstadtlage
- hochwertig renoviert 2000
- Ca. 269 m² Wohnfläche
- Ca. 268 m² Grundstücksfläche
- 8 Zimmer
- kleiner Gewölbekeller
- gut erhaltene Bausubstanz
- Vollwärmeschutz
- 2 abgeschlossene Wohnungen
- Elektrik und Wasser neu gemacht
- Effiziente Gaszentralheizung aus 2017
- doppelverglaste Kunststofffenster aus 2000
- Ausbaureserve im Dachgeschoss
- 2 Stellplätze
- Terrasse im Erdgeschoss
- Balkon im Obergeschoss

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieses Wohntraums für Familien in guter Lage mit schön eingewachsenem Grundstück und jeder Menge weiteren Highlights. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Tutto sulla posizione

Gunzenhausen ist eine Stadt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Der staatlich anerkannte Erholungsort liegt am Altmühlsee. Mit etwa 16.000 Einwohnern ist Gunzenhausen die zweitgrößte, von der Fläche her mit 82,73 Quadratkilometern drittgrößte Gemeinde des Landkreises.

Gunzenhausen liegt im Nordwesten des Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen in der Region Westmittelfranken, mitten im Fränkischen Seenland und südöstlich des Altmühlsees auf einer Höhe von 416 Metern über NHN, am südöstlichen Rand der Frankenhöhe. Diese bildet nach Nordwesten eine weite Fläche, die sich sanft nach Südosten neigt. Die Gesteine des Untergrunds entstammen der mittleren Keuperzeit (im Wesentlichen Sandsteinkeuper). Südlich und östlich der Umgebung Gunzenhausens erheben sich die Jura-Berge der Fränkischen Alb, z. B. der Hahnenkamm.

Durch die Stadt fließt die Alt Mühl. Weitere natürliche Fließgewässer im Gebiet der Stadtgemeinde sind der Wurm Bach und der Hambach. Im Zuge der Entstehung des Fränkischen Seenlands wurde nördlich von Gunzenhausen der Altmühlsee angestaut. Er bekommt sein Wasser über den Altmühlzuleiter und gibt es über die Altmühl und den Altmühlüberleiter ab. Nördlich von Gunzenhausen liegen einige kleinere Weiher. Das Gemeindegebiet von Gunzenhausen ist von Hügeln und Wiesen geprägt. Neben dem Cronheimer Wald liegen im Gebiet der Stadt Ausläufer des Unteren Waldes, des Haundorfer Waldes und des Gräfensteinberger Waldes. Im äußersten Norden liegt das Feuchtgebiet Wiesmet. Zu den Erhebungen gehören der Wurmbacher Berg, der Bühl und der Büchelberg. Im Westen verläuft die Grenze zum Landkreis Ansbach. Teilweise auf Gemeindegebiet liegt das Naturschutzgebiet Vogelfreistätte Flachwasser- und Inselzone im Altmühlsee. Im Süden des Altmühlsees befindet sich die Hirteninsel. In Gunzenhausen wurde der erste Geodätische Referenzpunkt Bayerns zur Ermittlung geographischer Koordinaten aufgestellt.

Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 278.67 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert



VON POLL
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25247018 - 91710 Gunzenhausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

Karlstraße 9, 91522 Ansbach
Tel.: +49 981 - 97 22 432 0
E-Mail: ansbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com